

Anlage:

**A2**

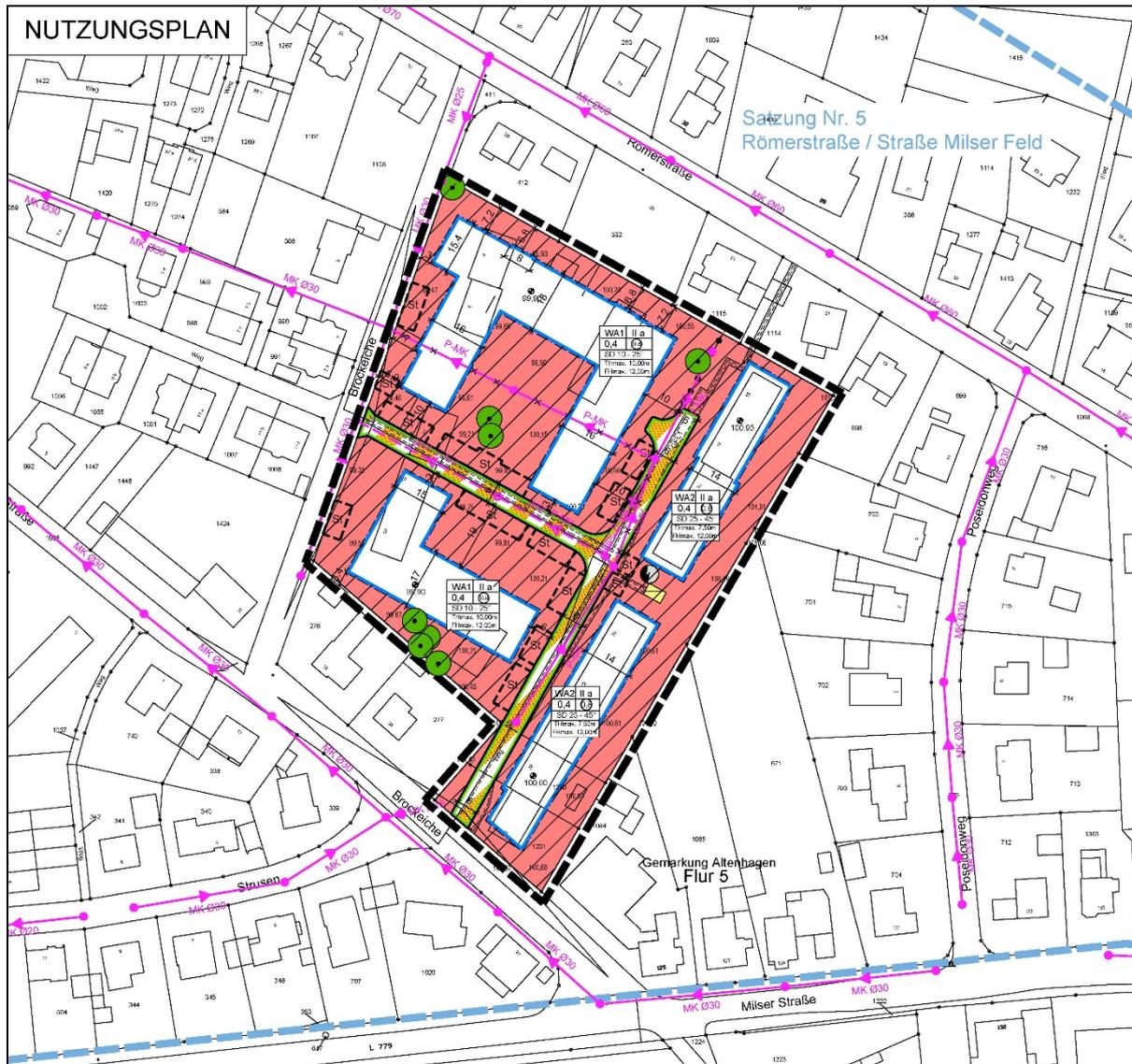
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“**

- **Nutzungsplan Entwurf und beabsichtigte Satzungsdarstellung (Verkleinerung)**
- **Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB**

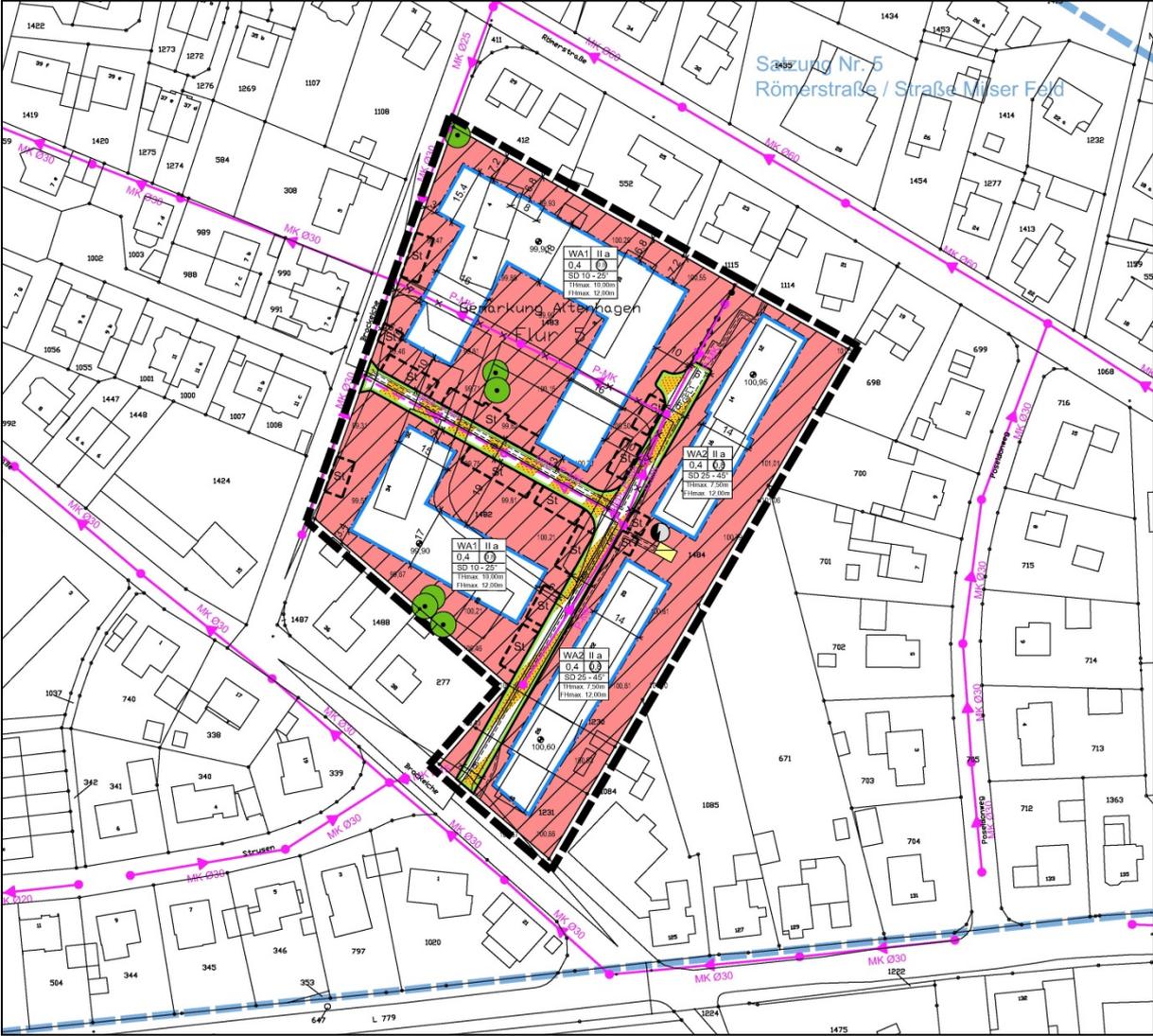
Stand: Satzung; Juni 2020

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ - Nutzungsplan

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Entwurf



**Abb. 2: Nutzungsplan – Beabsichtigte Darstellung, Stand Satzung**



## **Textliche Festsetzung**

### **4.1 Stand Entwurf**

#### **Stellplätze**

##### Begrünung der Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr.25a

Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist in räumlicher Nähe ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind Baumarten wie z.B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Hainbuche oder Ahorn zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen. Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW's zu versehen.

Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen bzw. zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten, der als offener Stellplatz genutzt werden kann.

## **Textliche Festsetzung**

### **4.1 Stand Satzung**

#### **Stellplätze**

##### Begrünung der Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr.25a

Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist in räumlicher Nähe ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind Baumarten wie z.B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Hainbuche oder Ahorn zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen. Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW's zu versehen.

Entlang der Ostseite des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnittes der Straße Brockeiche sind die Bäume zwischen den Stellplatzpaketen in regelmäßigen Abständen von etwa 12°m so anzuordnen, dass eine straßenbegleitende Baumreihe mit Alleecharakter entsteht.

Oberflächen von Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Form (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu gestalten.

## **Textliche Festsetzung**

### **9.1 Stand Entwurf**

#### **Dachform und Dachneigung**

Es sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von z. B. max. 10° - 25° zulässig.

Für Nebengebäude, wie z.B. Garagen sind Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig.

## **Textliche Festsetzung**

### **9.1 Stand Satzung**

#### **Dachform und Dachneigung**

Es sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von z. B. max. 10° - 25° zulässig.

## **Textliche Festsetzung**

### **9.4 Stand Entwurf**

#### **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

##### Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen sind, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Tiefe von mindestens 5,00 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 4,00 m nicht überschreiten.

##### Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

## **Textliche Festsetzung**

### **9.4 Stand Satzung**

#### **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

##### Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen sind, ausgenommen von den Stellplätzen, in einer Tiefe von mindestens 5,00 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

##### Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

**Die Grundzüge der Planung werden durch diese Anpassungen nicht berührt. Von den Anpassungen sind die Grundstückseigentümer sowie der Vorhabenträger betroffen. Daher wurden diese gemäß § 4a (3) BauGB erneut beteiligt. Mit Schreiben vom 25. Mai 2020 hatten diese erneut Gelegenheit innerhalb von vier Wochen Stellung zu der Planung zu nehmen. Die Beteiligten haben sich mit den geänderten Inhalten einverstanden erklärt und keine Bedenken vorgetragen.**